

NIEDERSCHRIFT

über die 31. Beratung des Bauausschusses am 08.01.2024

Ort: Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, Sitzungsraum 2/3, 3. OG
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:01 Uhr
Anwesenheit: siehe Anwesenheitsliste

Öffentlicher Teil

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Begrüßung der anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung, der sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Vertretung des Fachbereiches Bauen/ Wohnen durch Frau Scheib, stellvertretende Vorsitzende des Bauausschusses.
Die Einladung und die Unterlagen zur Sitzung wurden fristgerecht an die Mitglieder versandt.

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt, es sind 5 Mitglieder der Gemeindevertretung (GV) anwesend. Entschuldigt fehlt der Vorsitzende Herr Schubert.

- 18:05 Uhr: Herr Dr. Braun nimmt teil, es sind sechs GV-Mitglieder anwesend –

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 08.01.2024

Es gibt keine Ergänzungen und Änderungen zur Tagesordnung, sie wird die **stellvertretende Vorsitzende Frau Scheib** festgestellt.

TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2023

Frau Hühn hat gegenüber dem Vorsitzenden Herrn Schubert eine Einwendung gegen die Niederschrift der Sitzung vom 27.11.2023, TOP 10.1 geltend gemacht.

Unter Ausnahme dieser noch zu prüfenden Einwendung zu TOP 10.1, betreffend Informationen zum Urteil „Parken in engen Straßen“ durch den Bürgermeister Herrn Grubert, wird die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2023 durch Frau Scheib festgestellt.

TOP 4 Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge

Keine offenen Fragen und Arbeitsaufträge.

TOP 5 Bericht des Vorsitzenden

Keine Informationen des Vorsitzenden bzw. der stellvertretenden Vorsitzenden.

**TOP 6 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes
Stadtplanung/Bauordnung**

TOP 6.1 Mündliche Informationen

**TOP 6.1.1 Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer
Damm“, hier: Stand der Planungen für die Baugebiete WA und MI
(Präsentation durch den privaten Grundstückseigentümer)**

Herr Ernsting führt ein und erläutert die bauplanungsrechtlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen sowie den aktuellen Stand. Die P&E GmbH hat inzwischen die Planung der beiden Erschließungsstraßen in Auftrag gegeben, die zügig hergestellt werden sollen. In diesem Sitzungsdurchlauf, beginnend mit dem Ausschuss für Schule/ Kultur/ Soziales am morgigen Dienstag, soll über Namen für diese beiden bisher nicht vorhandenen Straßen beraten und entschieden werden.

Gäste (als Grundstückseigentümer):

Dr. Andreas Pichotta, Geschäftsführer der Dr. Pichotta Projektentwicklung GmbH/ Arcadia Estates GmbH;

Herr Mario Brandenburg, Geschäftsführender Gesellschafter der BRALE Bau GmbH;

Frau Julie Knoth, Leiterin Abteilung Planung der BRALE Bau GmbH

- **18:10 Uhr:** Frau Masche nimmt teil, es sind **sieben** GV-Mitglieder anwesend -

Die Gäste stellen sich kurz vor. Die Architektin Frau Knoth präsentiert den bisherigen Entwurfsstand für die geplante Neubebauung. Schwerpunkt der bisherigen Arbeit sind Grundrisslösungen und Wohnungszuschnitte. Überlegungen zur äußeren Gestaltung der künftigen Bebauung und zur Freianlagenplanung stehen noch ganz am Anfang und werden in nachfolgenden Planungsphasen vertieft.

Es ist beabsichtigt, bis Ende 1. Quartal 2024 einen ersten Bauantrag für das Gebiet einzureichen. Es sind insgesamt 127 frei finanzierte Wohneinheiten geplant, die so entworfen werden, dass sie flexibel auch zu größeren Einheiten zusammengelegt werden können.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Masche, Herr Bültermann, Prof. Sommer, Herr Fiehler, Frau Sahlmann, Herr Krüger

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Masche, Herr Bültermann, Prof. Sommer, Herr Fiehler, Frau Sahlmann, Herr Krüger

Diskussionspunkte:

- Werden die Wohnungen Balkone haben? Werden alle Dachflächen begrünt?
- Mit welchen Baukosten wird gerechnet?
- Die vorgestellten Entwürfe unterscheiden sich erheblich vom Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbs. Die gezeigten Entwürfe decken sich nicht mit dem, was mit dem Wettbewerb erhofft wurde und jetzt erwartet wird. Die Planung wirkt vielmehr außerordentlich langweilig.
- Wurde der im damaligen Wettbewerbsverfahren erfolgreiche Architekt einbezogen?
- Die angedachten flexiblen Wohnungsgrößen sind eine gute Idee.
- Was wird im Hinblick auf einen Ankauf auch des Baugebietes GE 2 noch geprüft bzw. was ist noch zu klären?
- Die Planung der Wärmeversorgung sollte unter Bezug auf die Kommunale Wärmeplanung und in Abstimmung mit der Kommune geplant werden.

Antworten von Herrn Dr. Pichotta, Herrn Ernsting, Frau Scheib, Herr Brandenburg:

- Balkone sind hier noch nicht dargestellt. Der für die Planung verbindliche Gestaltungsleitfaden lässt sowohl Gründach als auch Solaranlagen zu. Sollten die Dächer vollständig mit Solaranlagen ausgestattet werden, wäre keine Dachbegrünung möglich.
- Wir prüfen gerade verschiedene Arten der Bauweise, davon hängen die zu erwartenden Baukosten ab. Wir bauen grundsätzlich in Einzelvergaben und nehmen keine Generalunternehmer.
- In der Planung ging es bisher vor allem um die Wohnungsgrößen und -grundrisse, im Hinblick auf die Vermarktbarkeit. Die heutige Präsentation zeigt exemplarisch, wie die Wohnungen aufgeteilt werden könnten. Die Fassaden sind noch nicht ausgearbeitet. Der Leitfaden lässt verschiedene Möglichkeiten bei der Fassadengestaltung zu. Zu Ergebnissen für die äußere Gestaltung können wir in einigen Wochen informieren.
- Es gab keine Vorgabe, den im Wettbewerbsverfahren erfolgreichen Architekten zu beauftragen. Der Grundstückseigentümer arbeitet mit seinem eigenen Architektenstab.
- Beim Baugebiet GE 2 geht es um die Frage, wie groß der Anteil „gewerblicher“ Nutzungen und wie groß der von nur gewerbenahen Nutzungen sein muss, um ein genehmigungsfähiges und finanzierbares Vorhaben planen zu können. Darüber wird in den nächsten Tagen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde gesprochen.
- Eine Kommunale Wärmeplanung der Gemeinde bzw. der Region TKS liegt noch nicht vor. Die Idee einer Wärmeversorgung in Kooperation mit dem Projekt der gewog für Flächen südlich Stahnsdorfer Damm wurde umfassend diskutiert, angesichts der sehr unterschiedlichen Zeitplanung aber wieder verworfen. Die gewog ist mit Ihrer Planung noch in einem sehr frühen Stadium. Die Fernwärme Teltow als ein möglicher und regionaler Anbieter hat zurzeit keine Kapazität für Wärmeversorgungskonzepte in Nachbarkommunen. Deshalb soll eine eigene fossilfreie Wärmeversorgung geplant werden.

TOP 6.2 **Beschlussempfehlungen**

TOP 6.2.1 **Abwägung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes DS-Nr. 122/23**
KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)“
für die Fläche Flur 1, Flurstück 4537 (Abwägungsbeschluss)

Herr Lutter: Bei diesem Verfahren geht es um ein Grundstück im sogenannten TIW-Gebiet, Celsius/ Ecke Pascalstraße. Nach Durchführung der nötigen Verfahrensschritte soll das B-Plan-Änderungsverfahren nun abgeschlossen werden. Auslöser für das Verfahren war die Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, dass die vom Eigentümer inzwischen beabsichtigten Nutzungen (Anlagen für gesundheitliche Zwecke) planungsrechtlich bisher nicht zulässig sind.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Krüger, Frau Sahlmann, Herr Fiehler

Diskussionspunkte:

- Der Lärm der Bundesautobahn und der bereits ansässigen Gewerbebetriebe, zum Beispiel ein Fuhrunternehmen und eine Dachdeckerei, beeinträchtigen die angestrebte künftige Nutzung. Muss im Falle der Baugenehmigung für soziale und gesundheitliche Anlagen das bereits ansässige Gewerbe mit Einschränkungen rechnen? Ist nur eine Tagesklinik angedacht oder wird es auch Übernachtungen geben? Wie wird es sein, wenn es zu Beschwerden wegen Lärms des ansässigen Gewerbes kommt?
- Hat die Änderung Auswirkung auf die bestehenden B-Pläne?
- Die Untere Denkmalschutzbehörde verweist in ihrer Stellungnahme auf ein Boshwerk in Dreilinden und ein umfangreiches Bodendenkmal. Wie weit reicht das, räumlich gesehen?

Antworten:

- Seitens des Eigentümers sind, soweit bisher bekannt, unterschiedliche Nutzungen im Bereich gesundheitliche Anlagen geplant. So ist z. B. eine Tagesklinik vorgesehen, in der auch Übernachtungen der Patienten möglich wären. Im Bebauungsplan wurden verschiedene Baugebiete festgesetzt und jedem ein Lärmkontingent zugeordnet, also eine bestimmte Menge an Lärm, die dort emittiert und anderswo ankommen darf. So sind auch die bisherigen Baugenehmigungen erteilt worden. Von den genehmigten Gewerbebetrieben darf nicht mehr Lärm ausgehen als genehmigt, auch die Betriebszeiten sind festgelegt. Darüber hinaus gehende Anforderungen werden vom Eigentümer dieses Grundstücks bei der Ausführungsplanung für sein Gebäude zu berücksichtigen sein.
- Die B-Plan-Änderung hat keine Auswirkungen auf das angrenzend bestehende Bauplanungsrecht.
- Weite Teile des heutigen TIW-Gebietes wurde während der Nazi-Zeit von der Dreilinden Maschinenbau GmbH, einer Tochter der Fa. Bosch, genutzt. Deren im Boden noch vorhandenen Überreste sind als Bodendenkmal geschützt. Auf einem Grundstück im TIW-Gebiet, genutzt von einem ortsansässigen Tiefbauunternehmen, gibt es einen oberirdisch sichtbaren ehemaligen Zugang zu umfangreichen unterirdischen Anlagen.

Alle aufgefundenen Anlagen wurden im Zusammenhang mit der durchgeführten Altlastenbeseitigung dokumentiert.

Abstimmungsergebnis:

5 Zustimmungen / 1 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – Mehrheitlich empfohlen

TOP 6.2.2	Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)“ für die Fläche Flur 1, Flurstück 4537	DS-Nr. 123/23
------------------	---	----------------------

An der Diskussion beteiligt sich:

Herr Fiehler

Diskussionspunkte sind:

- Lt. Textlicher Festsetzung steht etwas von Tankstelle. Ist angedacht, in diesem Gebiet eine Tankstelle zuzulassen? Es handelt sich doch um Wasserschutzzone drei!

Antworten:

- Tankstellen sind in einem Gewerbegebiet regelmäßig zulässig, aber hier bisher weder beantragt noch genehmigt. Mit dem Änderungsverfahren wurde nach dem Wort „Tankstelle“ der Passus „auch Anlagen für gesundheitlich und sozial Zwecke“ ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

5 Zustimmungen / 1 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – Mehrheitlich empfohlen

TOP 6.2.3	Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“ für das Grundstück Karl-Marx-Straße 44, hier: Installation von Werbeanlagen für Imbiss	DS-Nr. 126/23
------------------	--	----------------------

Herr Lutter: führt ein. Die dargestellten Werbeanlagen stimmen mit den Vorgaben der Werbeanlagensatzung und dem Vorentwurf zum Bebauungsplans KLM-BP-053 überein.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Herr Dr. Braun, Frau Klostermann, Frau Masche

Diskussionspunkte sind:

- Die Werbung wirkt durch ihre Größe aggressiv. Schade, dass wir eine Satzung haben, die so etwas zulässt.
- Gibt es Maßbegrenzungen für Leuchtwerbung?

Antworten:

- Zur Maßbegrenzung: Entscheidend für die Prüfung des Antrags war nicht die zeichnerische Darstellung, die unzutreffend sein dürfte. Entscheidend sind die in Anlage 3 zu

dieser Drucksache schriftlich genannten Maße. Laut Werbeanlagensatzung darf von Leuchtwerbung keine Störungen für die Umgebung ausgehen.

- Die Verwaltung kann wird zur nächsten Sitzung die geltenden Regelungen zu Werbeanlagen auf privaten Grundstücken und auf öffentlichen Flächen zur Verfügung stellen und einen Überblick geben.

Abstimmungsergebnis:

5 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 2 Enthaltungen – Einstimmig empfohlen

TOP 7 Informationen, Diskussionen und Beschlussempfehlungen der Fachdienste Tiefbau/Stadtwirtschaft und Gemeindegren

TOP 7.1 Mündliche Informationen

TOP 7.1.1 Verbesserung der Verkehrssituation in der Sommerfeldsiedlung, Stand der Bauarbeiten, Bauphase A und weitere Zeitplanung

Weinbergviertel:

Baustelle ruht witterungsbedingt. Fertiggestellt ist die Tragschicht des fahrbahnparallelen Weges für den Radverkehr vom Zehlendorfer Damm bis Einmündung Schwarzer Weg.

Die Deckschicht für diesen Weg wird bis zum Frühjahr aufgebracht und anschließend im „Grinding-Verfahren“ bearbeitet. „Grinding“ bedeutet, dass die Asphaltfläche mit gelbem Zuschlagstoff bearbeitet und dadurch deutlich aufgehellt wird.

Im nächsten Schritt werden die barrierefreien Fahrbahnquerungen für Fußgänger über die Straße Am Weinberg in Höhe Winzerweg gebaut. Dazu wird die Straße Am Weinberg vor dem Gymnasium nochmals voll zu sperren sein.

Ebenfalls im nächsten Schritt wird auch die Fahrbahn des Schwarzen Weges erneuert.

Während der Dauer der Sperrung des Schwarzen Weges wird das Weinberg-Viertel nur aus Richtung Zehlendorfer Damm erreichbar sein.

Im letzten Bauabschnitt wird der teils abgesackte denkmalgeschützte Pflasterbelag Am Weinberg / Einmündung Im Tal aufgenommen und komplett neu verlegt.

Die Gesamtmaßnahme soll nach aktueller Zeitplanung im Mai 2024 abgeschlossen sein.

Sommerfeldsiedlung

Zur Grünfläche Franzosenfichten/Johannistisch: Die Anwohnerschaft hatte 2015 zugesagt, einfache Pflegearbeiten für die Grünfläche selbst zu übernehmen, die Verwaltung nahm daraufhin Abstand davon, die Zufahrten zu den privaten Grundstücken neu zu ordnen.

Anwohnerinitiativen sind sehr zu begrüßen. Nach dem Eindruck der Verwaltung es hier allerdings nicht funktioniert. So mussten wir mehrfach Gefahrenstellen auf Kosten der Gemeinde beräumen, zum Beispiel nicht mehr nutzbare Fußballtore mit hohem Verletzungspotential. Wir werden jetzt im Rahmen des Projektes Sommerfeldsiedlung eine Umgestaltung planen und möchten diese dann auch umsetzen.

Herr Sahlmann: In der Straße Kuckuckswald wurden Grünflächen angelegt, aber leider noch nicht bepflanzt. Die Flächen werden jetzt von Fahrzeugen zerfahren. Was ist hier angedacht?

Herr Ernsting: Die Pflanzen sind bestellt und sollen in den nächsten Monaten gepflanzt werden.

Frau Klostermann: Unterhalb der Grünfläche soll es Rigolen geben. Können die mit Lkw befahren werden und mit welchem Gewicht?

Herr Ernsting: Die Befahrbarkeit ist gegeben.

Herr Bültermann: Ich würde den Anliegern noch eine Chance zur Übernahme der Pflege geben, bevor die Gemeindeverwaltung einschreitet.

Mehrere Ausschussmitglieder: Die Anwohnerschaft hatte ausreichend Gelegenheit, Engagement zu zeigen. Das scheint überhaupt nicht geschehen zu sein. Jetzt sollte eine von der Gemeinde geplante Lösung umgesetzt werden.

**TOP 8 Informationen und Beschlussempfehlungen des Aufgabengebietes
Hochbau/Gemeindliche Bauvorhaben**

TOP 8.1 Mündliche Informationen

Zehlendorfer Damm 200, Remise: Die Einweihung der denkmalgerecht grundsanierten Remise findet am 14.01.2024 statt. Die Kosten belaufen sich auf ca. 365.000 EUR zzgl. Kosten für die Freianlagen i. H. v. ca. 200.000 EUR und die Planungskosten, insgesamt ca. 600.000 EUR.

Frau Scheib: Was ist mit dem Ausbau des Dachgeschosses Z200? Sind Gelder für die Planung vorhanden?

Herr Ernsting: Die Planung (in drei Varianten) ist fertig, die Umsetzung haben wir aus Kostengründen aber ausgesetzt.

Neubau Erweiterung Hort Am Hochwald in Modulbauweise: Heute fand die Submission für Los 2 - Bauwerk statt. Es gingen drei Angebote ein, die nun geprüft und ausgewertet werden. Mit allen drei Bietern werden Bietergespräche zu führen sein. Über Ergebnisse dieser Submission und insbesondere über die von den Firmen kalkulierten Kosten wird in der Sitzung des Hauptausschusses, spätestens aber in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.02.2024 informiert werden.

TOP 9 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Verkehrsplanung/Klima- und Umweltschutz

TOP 9.1 Mündliche Informationen

Keine mündlichen Informationen.

TOP 9.1.1 Information aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)

Keine Informationen.

TOP 10 Anträge

Keine Anträge.

TOP 11 Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung

Frau Masche: Im Medonwäldchen wurden wie jedes Jahr Pflege und Verkehrssicherungsmaßnahmen durchgeführt. Durch die genutzten Fahrzeuge ist es zu einer starken Bodenverdichtung gekommen. Es sieht sehr schlimm aus. Vor ca. drei Jahren wurde im Anschluss Rindenmulch aufgeschüttet. Was ist dieses Mal vorgesehen? (**LoF 01/24**)

TOP 12 Sonstiges

Ende der öffentlichen Sitzung **19:49** Uhr

Kleinmachnow, den 15.02.2024



Angelika Scheib
Vorsitzende des Bauausschusses

Anlagen